

SENTENZA N.

N. 79866/2005 R.G.

SENT. N° 6133/10

REP. N° 4950/10

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 23 novembre 2005 a mezzo del servizio postale dal difensore avv. Lucio Mazzotti in base alla legge n. 53 del 1994 e in virtù dell'Autorizzazione del Consiglio dell'Ordine di Milano del 27 - 28 aprile 2004

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona dell'amministratore unico Ettore Bellavita, rappresentate e difese dall'avv. Lucio Mazzotti e dall'avv. Francesco Sicher di Arona, elettivamente domiciliate presso lo studio del primo in Milano, via Visconti di Modrone n. 7, come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICI

CONTRO

[REDACTED] in persona dell'amministratore *pro tempore* Mario Amendola

CONVENUTO CONTUMACE

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

[Redacted] e [Redacted] proprietarie di un appartamento sito all'ottavo e ultimo piano dello stabile condominiale di via [Redacted] hanno promosso il presente giudizio per sentir pronunciare la condanna del Condominio all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni esistenti nell'unità immobiliare di loro proprietà ed al ripristino della stessa, nonché all'eliminazione dei miasmi percepibili nell'immobile ed al risarcimento dei danni in misura da determinarsi in corso di causa, e comunque non inferiore ad Euro 25.000,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Il Condominio convenuto non si è costituito e, previa verifica della ritualità della notifica, è stato dichiarato contumace.

Disposta ed espeltata CTU sull'immobile, sulle conclusioni precisate dal procuratore delle attrici all'udienza del 25 novembre 2008, la causa è stata assunta in decisione, con assegnazione di termine per il deposito degli scritti difensivi finali.

Le attrici hanno convenuto in giudizio il Condominio di via [Redacted] lamentando la presenza da alcuni anni in diversim locali dell'unità immobiliare di loro proprietà, soprattutto nei bagni, di infiltrazioni di acqua provenienti da perdite delle tubazioni dell'impianto condominiale di riscaldamento centralizzato e dalla copertura del tetto, nonché del lastrico solare sovrastante l'appartamento.

La CTU espletata -condotta con metodo rigoroso, adeguatamente motivata e, quindi, utilizzabile al fine della presente decisione- ha consentito di accertare quanto segue:

"Tutta la proprietà immobiliare versa in condizioni di manutenzione mediocri (e a tratti scadenti) .

- *Le condizioni del bagno 1 di servizio, menzionato nel quesito, risultano essere parzialmente risanate dalla nuova esecuzione di plafoni a soffitto applicati dal condominio dopo la riparazione delle tubature, come riferito dall'amministratore. Nel bagno tuttavia permangono tracce delle preesistenti infiltrazioni. Sono inoltre presenti tracce evidenti di infiltrazioni nei seguenti locali:*

- *Guardaroba: macchie a soffitto non attive ma attribuibili alle scadenti condizioni in cui versava impermeabilizzazione del soprastante terrazzino ora parzialmente riparata. Nel suddetto locale si rileva altresì l'ammaloramento del cassonetto dovuto alle infiltrazioni stesse.*

- *Cucina: macchie a soffitto non attive da attribuirsi alle tubazioni dell'impianto di riscaldamento a soffitto. Verso il terrazzino si rilevano macchie a soffitto da attribuire invece al soprastante tetto piano non adeguatamente impermeabilizzato con parziale ammaloramento del cassonetto*

- *Bagno 2 , evidenti fenomeni di condensa da attribuire probabilmente ad una tubatura non efficacemente coibentata così come non lo è il pilastro in cemento armato. Nel suddetto bagno si rileva altresì l'ammaloramento del cassonetto probabilmente per la presenza di umidità da condensa*

- Terrazzo verso cortile con infiltrazioni dal tetto apparentemente non attive e dovute presumibilmente alle condizioni del sovrastante terrazzino non adeguatamente impermeabilizzato.
- Terrazzo verso strada con notevoli infiltrazioni a soffitto apparentemente non attive, dovute presumibilmente alle condizioni del sovrastante canale di gronda (non rilevabili neppure da una ispezione sulla copertura)
- Degrado dei serramenti in legno verso [REDACTED] da attribuirsi in parte a carenza di manutenzione da parte della proprietà ed in parte, per quanto concerne cassonetti e parti al di sotto dello sporto del tetto, dovute alle copiose infiltrazioni rilevate.

Viste le condizioni dei plafoni e la vistosa presenza di macchie si è quindi provveduto ad estendere il sopralluogo alla copertura.

L'ispezione ha rilevato un notevole stato di degrado del manto con presenza di tegole rotte, scivolamento di ampie zone delle stesse, colmi non sigillati, impermeabilizzazioni mal raccordate con punti di discontinuità evidenti. Il terrazzino , su cui l'amministratore dichiara essere stato eseguito un recente intervento, presenta diversi punti attraverso i quali inevitabilmente l'acqua è destinata a passare e ad interessare i locali sottostanti. Analoga situazione per la porzione di copertura piana.

Lo stato di incuria riguarda anche la presenza di materiali abbandonati:

un cassone parzialmente pieno d'acqua ed esposto alle intemperie potrebbe riempirsi e causare danno strutturale per il suo carico eccessivo; la presenza di ferri e materiali di risulta abbandonati comporta rischio di lacerazione delle guaine stesse e costituisce potenziale pericolo in caso temporali con forti raffiche di vento, vista anche l'altezza dal suolo (almeno 25 mt.) Sulla copertura sono presenti mattoni e tegole rotte non fissate, con conseguente potenziale rischio per persone e cose.

Dalla documentazione fotografica allegata si evincono i numerosi punti non adeguatamente sigillati nei confronti delle infiltrazioni da pioggia.

Viste le condizioni in cui versa la copertura si concorda con quanto richiesto dal ctp di parte attrice e si sottolinea la necessità di intervenire risanando le parti ammalorate, ricorrendo e sostituendo le tegole rotte, eliminando le vie di possibile infiltrazione all'acqua, rimuovendo i materiali e detriti giacenti e provvedendo ad una costante pulizia”.

X Il consulente tecnico d'ufficio, ing. [REDACTED], ha analiticamente indicato i costi necessari per “provvedere alle emende dei danni subiti da parte attrice, già opportunamente decurtati per incuria della proprietà/conduuttore o per vetustà”, quantificandoli nell'importo complessivo di Euro 8.850,00.

Alle luce delle risultanze dell'accertamento tecnico d'ufficio, da cui si evincono le condizioni di degrado e lo stato di incuria del tetto e del lastrico sovrastanti l'appartamento *de quo*, appare evidente la responsabilità per le accertate infiltrazioni del Condominio convenuto, il quale, d'altro canto, come reso noto dal procuratore delle attrici in comparsa conclusionale, dopo il deposito della CTU ha provveduto a realizzare il rifacimento del tetto a tegole, nonché interventi di riparazione del lastrico solare, senza però porre in essere il rifacimento della zona di lastrico che copre i terrazzi delle attrici, ove sono state riscontrate consistenti tracce di infiltrazioni .

Pertanto, tenuto conto delle chiare conclusioni alle quali è pervenuto il consulente tecnico d'ufficio (v. pag. 5 della relazione ove di legge : *“si caldeggia l'intervenuto del Condominio per risanare la copertura ed evitare che le infiltrazioni si ripetano nel futuro (magari altrove e più copiose)”*), ritiene il giudicante che debba trovare accoglimento la domanda attorea di condanna del convenuto al rifacimento a propria cura e proprie spese del lastrico solare sovrastante l'unità immobiliare per cui è causa.

Non può invece trovare accoglimento la domanda attorea di condanna del convenuto alla eliminazione dei miasmi di cui si è lamentata la presenza nell'appartamento, atteso che di tali fenomeni non è stata riscontrata la sussistenza da parte del consulente tecnico d'ufficio, il che, peraltro, potrebbe spiegarsi con il fatto che le condizioni del bagno di servizio, del quale in citazione di lamentava l'inagibilità, sono state *“parzialmente risanate”* a seguito dei rifacimento dei plafoni a soffitto applicati dal Condominio dopo la riparazione delle tubature, come riferito dall'amministratore al CTU, che ne ha dato conto a pag. 2) dell'elaborato peritale in atti.

Va poi accolta la domanda delle attrici di condanna del convenuto al risarcimento dei danni corrispondenti ai costi delle opere necessarie per il ripristino dell'appartamento con eliminazione delle conseguenze pregiudizievoli delle accertate infiltrazioni di cui è responsabile il Condominio.

Al riguardo appare del tutto congrua la determinazione effettuata dal consulente tecnico d'ufficio, che ha preso in esame separatamente i diversi elementi danneggiati ed ha correttamente operato un abbattimento per vetustà o per incuria della proprietà/conducente.

Trattandosi di debito di valore, l'importo di Euro 8.850,00 indicato dal CTU -che ha tenuto conto dei valori in essere all'epoca del deposito dell'elaborato (12/6/2008)- deve essere rivalutato alla data odierna in base agli indici Istat dei prezzi al consumo, pervenendosi all'importo di Euro 8.961,61, sul quale competono altresì gli interessi compensativi del danno derivante dal mancato tempestivo godimento dell'equivalente pecuniario del bene perduto.

Tali interessi, secondo i principi espressi dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione sulla sentenza n. 1712/1995, decorrono dalla produzione dell'evento di danno (nel caso di specie la decorrenza viene fissata nel 20 gennaio 2001, data della prima lettera in atti -doc. 1 attrici- con cui viene lamentata nei confronti dell'amministratore condominiale la presenza di infiltrazioni nell'appartamento) sino alla liquidazione e si calcolano sulla somma via via rivalutata nell'arco di tempo suddetto.

In base a questo criterio gli interessi dovuti nel caso di specie per il periodo compreso tra la produzione del danno e la decisione si possono calcolare applicando un tasso di interesse ponderato annuo del 2,8 %.

Da oggi, giorno della liquidazione, fino al saldo, competono gli interessi legali sulla somma liquidata in moneta attuale.

Le ulteriori richieste risarcitorie vanno disattese.

Infatti, l'abbattimento dei valori effettuato dal CTU è stato previsto per vetustà e

incuria della proprietà o del conduttore dell'unità immobiliare, e quindi per cause esterne ai fenomeni addebitabili al Condominio e fatti valere dalle attrici nel presente giudizio.

Per quanto riguarda le doglianze del conduttore dell'appartamento relative alle limitazioni al godimento dell'immobile (v. lettere in atti), non risulta provato nel presente giudizio che a causa delle stesse le proprietarie, allo stato, abbiano subito un pregiudizio economico del quale possano pretendere il risarcimento, atteso che a quanto si evince dalla documentazione prodotta, il conduttore ha continuato a versare il canone di locazione. Inoltre, con specifico riferimento allo "sconto" nella misura del 50% del canone del primo trimestre 2000 iniziale (pari a Lire 3.750.000) che risulta dalla relazione del Commissario giudiziale, non vi è prova che lo stesso sia stato concesso per problemi dell'immobile riconducibili al comportamento omissivo del Condominio e non imputabili, invece, alla proprietà dell'unità immobiliare e, comunque, sembra riferirsi a fenomeni (rumori nelle tubazioni all'apertura dei rubinetti) estranei ai profili specificamente oggetto del presente giudizio.

D'altro canto, come evidenziato in comparsa conclusionale dallo stesso difensore delle attrici, è stato di recente promosso dal conduttore un giudizio per il risarcimento di pretesi danni e quindi le doglianze dal medesimo formulate dovranno essere oggetto di accertamento in tale sede.

Atteso l'esito della lite ed applicato il principio di soccombenza di cui all'art. 91 CPC, il convenuto deve essere condannato alla rifusione a favore delle attrici delle spese processuali, liquidate d'ufficio come in dispositivo, in assenza di nota spese, tenuto conto dei limiti di accoglimento della domanda.

Parimenti, le spese dell'espletata CTU, come già liquidate dal giudice, devono essere definitivamente poste a carico del Condominio convenuto.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.


il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza e deduzione, così provvede:

- condanna il Condominio [redacted] al rifacimento del lastrico solare sovrastante l'appartamento di proprietà delle attrici, sito all'ottavo piano dello stabile di [redacted]
- condanna il Condominio convenuto a corrispondere alle attrici l'importo di Euro 8.961,61, oltre agli interessi al tasso ponderato annuo del 2,8 % dal 20 gennaio 2001 alla data odierna ed al tasso legale da oggi al saldo;
- condanna il Condominio convenuto alla rifusione a favore delle attrici delle spese processuali, liquidate in Euro 1.470,00 per diritti, Euro 280,00 per spese ed Euro 2.100,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- pone le spese dell'espletata CTU, come già liquidate dal giudice, definitivamente a carico del Condominio convenuto;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

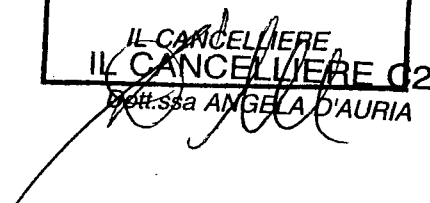


Così deciso in Milano, 5 maggio 2010.

Il giudice
dott.ssa Daniela Troiani



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
12 MAG. 2010
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE 02
Dott.ssa ANGELA D'AURIA



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, li 12 MAG. 2010
IL CANCELLIERE

